

東大阪市新水道庁舎整備事業
実施方針

令和6年4月24日

(令和6年7月8日修正版)

東 大 阪 市

目 次

第 1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定に関する事項	5
第 2 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 募集及び選定方法	7
2 募集及び選定の手順	7
3 入札参加者の資格等	10
4 入札提出書類（提案書類）の取扱い	16
5 審査及び選定に関する事項	17
第 3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	19
1 責任分担に関する基本的な考え方	19
2 予想されるリスクと責任分担	19
3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	19
4 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	19
第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
1 立地条件	21
2 整備対象施設の概要	21
第 5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	22
第 6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	22
1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	22
2 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置	22
3 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置	22
4 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置 ...	22
第 7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	23
1 法制上の措置	23
2 税制上の措置	23

3 財政上及び金融上の支援	23
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1 議会の議決	23
2 入札に伴う費用負担	23
3 本事業において使用する言語	23
4 情報公開及び情報提供	23
5 本事業に関する問合せ先	23
資料 1 事業予定地位置図	
資料 2 リスク分担表	
様式 1 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問意見書	

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

東大阪市新水道庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の管理者等の名称

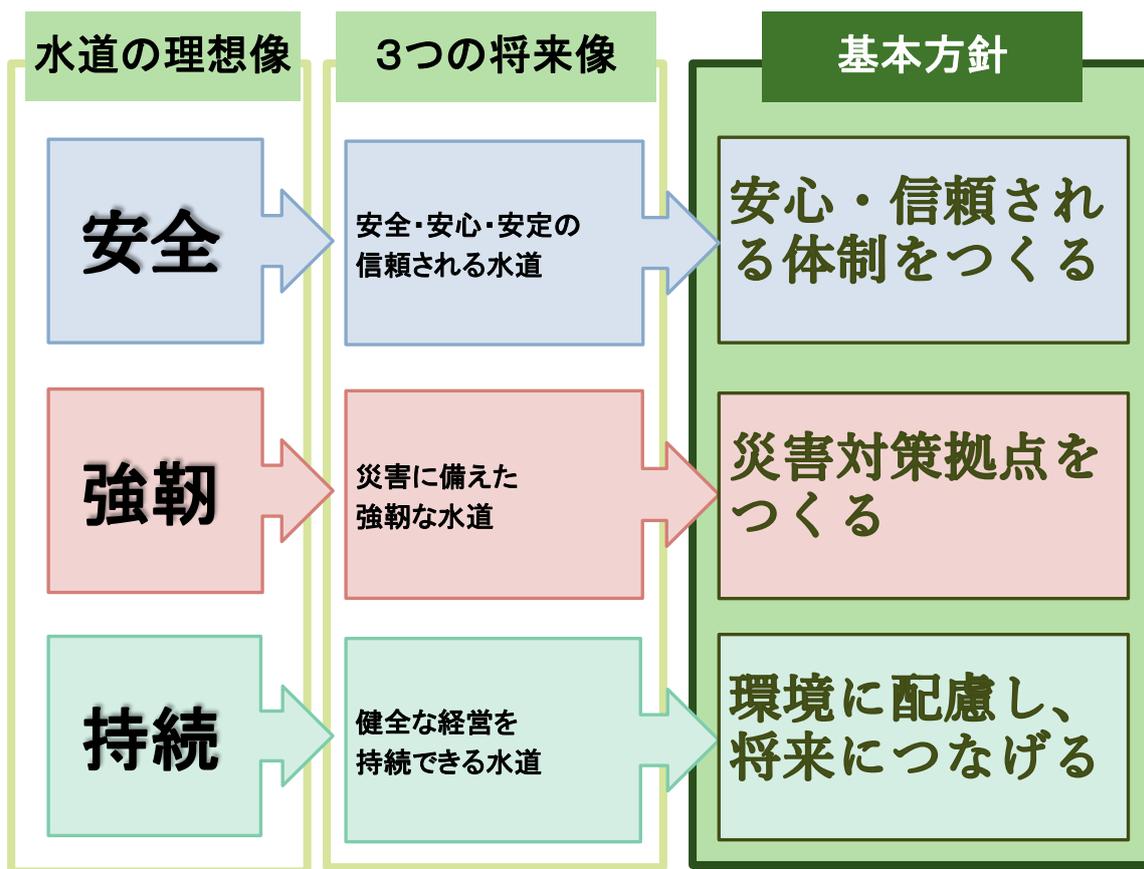
東大阪市上下水道事業管理者 江原 竜二

(3) 本事業の目的

水道庁舎は、水道事業の中核的施設であり、日常はもとより災害時においても、その対策拠点としての役割もある重要な拠点施設である。しかし、現在の水道庁舎は昭和 48（1973）年に建設され、老朽化が進行している状況である。また、耐震診断によって、求められる耐震性能を有していないこともわかっており、災害や危機事象に強い安全な水道を構築し、将来にわたって水道サービスを持続させていくためにも、水道事業の拠点となる新たな水道庁舎の整備に向けて検討しているところである。

なお、P F I 方式を導入することによる効果を最大限に活かすため、維持管理企業のノウハウを施設整備段階でも発揮すること、設計企業、建設企業及び工事監理企業のノウハウを維持管理業務にも発揮すること等、各業務段階で事業者内の企業間で関わりあう仕組みや、代表企業等が S P C 内各企業を統括し、事業全体をマネジメントする仕組み等についての提案を期待する。

また、本事業では、国（厚生労働省）における水道施策の指針（新水道ビジョン）の理想像・目標である「安全」、「強靱」、「持続」の観点に基づいて、「ひがしおおさか水道ビジョン 2030」で設定した「3つの将来像」の「安全・安心・安定の信頼される水道」「災害に備えた強靱な水道」「健全な経営を持続できる水道」の観点に留意し、新水道庁舎の基本方針を次のとおり設定している。本基本方針に基づいた事業推進を目指すものである。



(4) 本事業の概要

① 事業方式

本事業は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第14条第1項に基づき、本施設の管理者である東大阪市（以下「本市」という。）が本事業の業務を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、本施設の維持管理業務を行う方式（BTO:Build Transfer Operate/ビルド・トランスファー・オペレート）により実施する。

② 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和25年3月31日までとする。

③ 事業期間終了時の措置

事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、事業者は、事業期間終了後に本市が本施設について継続的に維持管理業務を行うことができるように、事業期間終了日の2年前から本施設の維

持管理業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業契約期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

(5) 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲となる施設は、以下に掲げるものとする（東大阪市新水道庁舎の建築、設備、什器・備品、外構、その他事業予定地内の全ての工作物等を含めて総称して「本施設」という）。

なお、東大阪市新水道庁舎の敷地を「事業予定地」という。

- ① 水道庁舎
- ② 駐輪場
- ③ 駐車場
- ④ 外構施設
- ⑤ その他

(6) 本事業の業務範囲

本事業の業務の範囲は次のとおりとする。

- ① 設計業務
 - i) 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
 - ii) 設計業務
 - iii) 近隣対応業務
 - iv) 電波障害調査業務
 - v) 各種申請等の業務
 - vi) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ② 建設・工事監理業務
 - i) 建設業務
 - ii) 什器・備品等の調達・設置業務
 - iii) 工事監理業務
 - iv) 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
 - v) 電波障害対策業務
 - vi) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

③ 移転支援業務（※）

- i) 移転に係る事前調査
- ii) 移転に伴う各種調整業務
- iii) その他上記に付随する一切の業務

※移転作業は、本市が行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。

④ 統括管理業務

- i) 統括マネジメント業務
- ii) 事業評価業務
- iii) 経営管理業務

⑤ 維持管理業務

- i) 建築物保守管理業務
- ii) 建築設備保守管理業務（※）
- iii) 外構等維持管理業務
- iv) 環境衛生業務
- v) 清掃業務
- vi) 什器・備品等管理業務
- vii) 保安警備業務
- viii) 事業期間終了時の引継ぎ業務
- ix) 修繕業務（※）
- x) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※耐震性貯水槽（緊急遮断弁含む）の保守管理業務は、本市が直接行うこととし、事業者の業務範囲外とする。

※建築物、建築設備に係る大規模修繕は、事業者の経費負担の対象範囲外とする（ただし、事業者の瑕疵等、事業者の責めに帰すべき事由によるものは除く。）。ここでいう大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

(7) 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の引き渡し後、事業期間終了時までの間、一時に又は定期的に支払う。サービスの対価は、設計及び建設・工事監理業務の対価（移転支援業務含む）並びに、維持管理業務の対価（統括管理業務含む）からなる。

(8) 光熱水費の負担

維持管理業務の実施に係る光熱水費（本施設で発生するものに限る）は、本市が負担する。本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とすること。可能な限り光熱水費の削減を図るよう、業務を実施すること。

(9) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業契約締結	令和7年3月下旬
事業期間	事業契約締結日～令和25年3月31日
設計・建設工事	事業契約締結日～令和10年3月末日まで
引渡し日	令和10年3月末日まで
開庁準備期間	引渡し日～供用開始日の前日（1カ月程度）
供用開始日	令和10年5月上旬
維持管理期間	引渡し日～令和25年3月31日

※引渡し日及び供用開始日は、それぞれの期限を示すものであり、事業者の提案による前倒し等を妨げるものではない。ただし、引渡し日及び供用開始日を前倒した場合でも、維持管理期間終了日の前倒しは行わない。

(10) 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施に当たり関係法令（関連する政令、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。詳細は要求水準書（案）を参照すること。

2 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業の選定の基本的な考え方

本市は、本事業をPFI手法により実施することにより、サービスが同一の水準にある場合においては、従来手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は、財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

(2) 特定事業の選定の手順

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税収等を適切に調整したうえで、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本市が提供を受けるサービスの水準については、可能な限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 特定事業の選定結果の公表

前項に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を、評価の内容と併せて、本市ウェブサイトにおいて速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定方法

本事業では、設計、建設・工事監理及び維持管理の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、事業者の選定は、サービスの対価の額に加え、設計、建設、工事監理及び移転支援に関する能力、統括管理及び維持管理に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札により行うものとする。

2 募集及び選定の手順

(1) 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程	内 容
令和6年4月24日（水）	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和6年5月17日（金）	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付締切
令和6年6月17日（月）	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・回答の公表 要求水準書（案）修正版の公表・質問受付開始
令和6年6月24日（月）	要求水準書（案）修正版に関する質問受付締切
令和6年7月8日（月）	要求水準書（案）修正版に関する質問・回答の公表
令和6年7月8日（月）	特定事業の選定及び公表
令和6年7月中旬	入札の公告、入札説明書等の公表
令和6年7月下旬	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
令和6年7月下旬	入札説明書等に関する個別対話受付締切
令和6年8月上旬	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和6年8月下旬	入札説明書等に関する第1回質問回答の公表
令和6年9月下旬	入札参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付締切
令和6年10月上旬	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和6年10月下旬	資格審査結果の通知
令和6年11月上旬	入札説明書等に関する第2回質問回答の公表
令和6年11月下旬	入札提出書類（提案書）の受付締切
令和7年1月下旬	落札者の決定及び公表
令和7年2月下旬	基本協定の締結
令和7年3月下旬	事業契約の締結

(2) 事業者の募集手続等

<入札公告前の募集手続等>

① 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。

- i) 受付期間 実施方針公表の日～令和6年5月17日（金）午後5時
 - ii) 受付方法 「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問意見書」（様式1）に必要事項を記載の上、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。
- ② 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答
本市は、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答を令和6年6月17日（月）に本市ウェブサイトにおいて公表する。
- ③ 要求水準書（案）修正版に関する質問及び意見の受付
要求水準書（案）修正版に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。
- iii) 受付期間 要求水準書（案）修正版公表の日～令和6年6月24日（月）午後5時
 - iv) 受付方法 「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問意見書」（様式1）に必要事項を記載の上、第8の5に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。
- ④ 要求水準書（案）修正版に関する質問及び意見への回答
本市は、要求水準書（案）修正版に関する質問及び意見への回答を令和6年7月8日（月）に本市ウェブサイトにおいて公表する。
- ⑤ 実施方針等の変更
本市は、事業者からの質問及び意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。なお、変更を行った場合は、速やかに本市ウェブサイトにおいて公表する。
- ⑥ 特定事業の選定及び公表
本市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、その結果を令和6年7月8日（月）に、本市ウェブサイトにおいて公表する。

<入札公告以降の募集手続等>

- ① 入札の公告、入札説明書等の公表
本市は、特定事業の選定を踏まえ、令和6年7月中旬までに、入札の公告を行い、入札説明書等を本市ウェブサイトにおいて公表する。
- ② 入札説明書等に関する第1回質問の受付及び回答
入札説明書等に関する第1回の質問の受付期間は、入札説明書等の公表

の日から令和6年7月下旬までを予定している。質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等において示す。

③ 入札説明書等に関する個別対話の実施

本市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨、本市の要求水準書等の意図を理解することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

実施日時は8月上旬頃を予定し、受付期間、受付方法、実施場所及び対話の内容の公表方法については、入札説明書等において示す。

④ 入札参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付、資格審査の結果

入札参加者は、入札参加表明書及び入札参加資格審査書類を提出すること。受付期間は、令和6年9月下旬までを予定している。受付に必要な書類は、入札説明書等において示す。資格審査の結果は、令和6年10月下旬に通知する。

⑤ 入札説明書等に関する第2回質問の受付及び回答

入札説明書等に関する第2回の質問の受付期間は、入札説明書等に関する第1回質問の回答公表から令和6年10月上旬までを予定している。質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等において示す。

⑥ 入札提出書類（提案書）の受付

資格審査を通過した入札参加者は、本事業に関する入札提出書類（提案書）を提出すること。受付期間は、令和6年11月下旬までを予定している。

入札の場所及び提案に必要な書類は、入札説明書等において示す。

⑦ 落札者の決定及び公表

令和7年1月下旬までに落札者を決定し、本市ウェブサイトにおいて公表する。

(3) 落札者を決定しない場合

本市は、事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も本市の財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でない判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに本市ウェブサイトにおいて公表する。

(4) 本事業の実施に関する協定等

本市は、P F I 法に定める手続に従い本事業を実施するため、次に示す協定等を落札者との間で締結する。なお、詳細については入札説明書等において示す。

① 基本協定

本市は、落札者との間で、入札説明書等及び入札提出書類（提案書）に基づき、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

② 事業契約

本市は、基本協定の定めるところにより、落札者が設立した本事業を実施する特別目的会社（以下「S P C」という。）と本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた事業契約（事業契約書、要求水準書及び事業者が提案した事業内容をその内容として含む。）を締結する。S P Cは、当該事業契約に基づいて本事業を実施するものとする。

③ 直接協定

本市は、本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定（ダイレクト・アグリーメント）を締結することがある。

3 入札参加者の資格等

(1) 入札参加者の構成

① 入札参加者は、次の i)～vi)に掲げる企業を含む複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とすること。入札参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業とすること。

- i) 本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- ii) 本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- iii) 本施設の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という。）
- iv) 本施設の移転支援を行う企業（以下「移転支援企業」という。）
- v) 本事業の統括管理を行う企業（以下「統括管理企業」という。）
- vi) 本施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）

② 代表企業又は構成企業が実施しない業務がある場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業として、入札参加表明書において明記すること。

企業区分	定 義
代表企業	入札参加グループを構成する企業であり、本事業を実施するためのSPCから直接業務の受託・請負をし、かつ入札参加グループを代表し入札手続きを行う企業
構成企業	入札参加グループを構成する企業であり、SPCから直接業務の受託・請負をし、かつSPCに出資する企業
協力企業	SPCから直接業務の受託・請負をし、SPCには出資しない企業

- ③ 入札参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- ④ 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、SPCを事業契約締結時までに設立すること。なお、協力企業は、SPCへの出資は行わない。
- ⑤ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担すること。
- ⑥ 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とすること。
- ⑦ 代表企業、構成企業及び協力企業は、業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金、信用等を備えた者であること。また、第2の3(2)に掲げる要件を満たすこと。
- ⑧ 代表企業、構成企業及び協力企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業、移転支援企業、統括管理企業及び維持管理企業（SPCから各業務を受託・請負をする者）は、第2の3(3)から(7)に掲げる要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。
- ⑨ ただし、建設企業及びこれらと資本面又は人事面において関連がある者は、工事監理企業を兼務することはできない。この場合、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同じ。）。
- ⑩ 本市内に主たる営業所を置く企業が入札参加グループ又は協力企業、若しくはそれ以外の下請け企業等として、本事業に加わる等、地域経済への配慮をすること。

(2) 入札参加者及び協力企業の資格（各業務共通）

入札参加者及び協力企業は、次に掲げる要件を満たすこと。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当す

- る者ではないこと。
- ② 入札参加資格審査書類の受付締切日から入札提出書類（提案書）の提出締切日までの間において、東大阪市上下水道局入札参加停止要綱による入札参加停止期間中でないこと。
 - ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）等、経営状態が著しく不健全であるものと認められないこと。
 - ④ 直前 2 年間の国税又は地方税を滞納していないこと。
 - ⑤ 東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年東大阪市条例第 2 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体ではないこと。
 - ⑥ 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団から委託を受けた団体ではないこと。
 - ⑦ 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者ではないこと。
 - ⑧ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がないこと。なお、本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。
 - ・株式会社建設技術研究所
 - ・竹澤建築設計工房
 - ・シリウス総合法律事務所
 - ・永井公認会計士事務所
 - ⑨ 第 2 の 5（2）に記載の東大阪市新水道庁舎整備事業 P F I 事業者選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がないこと。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関して、当該メンバーに接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
 - ⑩ 役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下同じ。）のうちに次のいずれかに該当する者ではないこと。
 - i) 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から 2 年を経過しない者
 - ii) 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者
 - iii) 本市の議会の議員、市長若しくは副市長、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 180 条の 5 に規定する選定委員会の委員若しくは委員又

は地方公営企業の管理者に該当する者

(3) 設計企業の資格

設計企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の設計企業で実施する場合は、統括する設計企業を置くものとし、全ての企業が①～②の要件を満たし、統括する設計企業が③～④の要件を満たすこと。

- ① 本市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和6年5月中旬～6月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。
- ② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。
- ③ 入札公告日から起算して過去10年間に履行を完了した延床面積3,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事の基本設計又は実施設計実績を有すること。なお、複合施設の場合は、該当する用途の面積とする。
- ④ 設計企業と入札公告日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記③の実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として配置すること。

(4) 建設企業の資格

建設企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の建設企業で実施する場合は、統括する建設企業を置くものとし、全ての企業が①～④の要件を満たし、統括する建設企業が⑤～⑥の要件を満たすこと。

- ① 本市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であり、登録業種が「建築」であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和6年5月中旬～6月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。
- ② 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定により、建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- ③ 建設業法施行規則（昭和24年建設省令第14号）第18条の2第1項に違反していないこと。
- ④ 入札にあたり、入札参加資格要件の確認基準日時点で最新の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書を提出すること。

1社で業務を実施する企業及び複数で業務を実施する場合の統括する建設企業が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が1,300点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評

価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が1,300点以上とする。

複数で業務を行う場合の統括する建設企業以外の建設企業（2社又は3社による特定建設工事共同企業体の構成企業となる企業）が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が880点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が880点以上とする。

- ⑤ 入札公告日から起算して過去10年間に履行を完了した延床面積3,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築建築一式工事を元請として施工した実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての実績も認めるものとするが、出資比率が総出資額の10分の2以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限ることとする。
- ⑥ 建設企業と入札公告日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件を全て満たす建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を専任で施工現場に常駐させること。
 - i) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けたものであること。
 - ii) 上記⑤を満たす施工監理の実績を有していること。
 - iii) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

(5) 工事監理企業の資格

工事監理企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の工事監理企業で実施する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、全ての企業が①～②の要件を満たし、統括する工事監理企業が③～④の要件を満たすこと。

- ① 本市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和6年5月中旬～6月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。
- ② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。
- ③ 入札公告日から起算して過去10年間に履行を完了した延床面積3,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築建築一式工事に係る工事監理業務について履行を完了した実績を有すること。
- ④ 工事監理企業と入札公告日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、あわせて建設企業といかなる雇用関係のない上記③

の実績を有する一級建築士である者を専任かつ常駐で配置すること。

(6) 維持管理企業の資格

維持管理企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の維持管理企業で実施する場合は、全ての企業が①の要件を満たし、いずれかの企業が②～③の要件を満たすこと。

- ① 本市の入札参加有資格者名簿（物品・役務）登載企業であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和6年5月中旬～6月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。
- ② 入札公告日から起算して過去10年間に、延床面積3,000㎡以上の庁舎又は事務所の1年以上の維持管理業務の実績を有すること。なお、ここでいう維持管理業務の実績とは、要求水準書（案）に示す維持管理業務の種類のうち、複数の業務を同時に実施するなど総合的な維持管理業務の実績をいう。
- ③ 維持管理企業と入札公告日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある者を配置すること。

(7) 上記以外の業務（移転支援、統括管理含む）を行う企業の資格

- ① 本市の入札参加有資格者名簿登載企業であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和6年5月中旬～6月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。

(8) S P Cの設立等

- ① 落札者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業を実施するS P Cを本市内に設立すること。なお、事業予定地内に設立することは不可とする。
- ② S P Cは、その資本金がP F I事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する会社でなくてはならない。
- ③ S P Cの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行ってはならない。

(9) 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、入札参加資格審査書類の受付締切日とする。ただし、提出期限後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、無効とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結し

ない場合がある。

(10) 入札参加者及び協力企業の変更

代表企業は変更してはならない。ただし、構成企業及び協力企業については、資格、能力等において支障がないと本市が判断した場合には、追加又は変更を可能とする。

4 入札提出書類（提案書類）の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本市が東大阪市情報公開条例（平成 11 年東大阪市条例第 1 号）に基づき応募内容を公表する場合、その他本市が必要と認めるときには、本市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市が東大阪市情報公開条例に基づき応募内容を公表する場合を除き、本市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(2) 特許権等

提案において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 提案等の審査及び算定

主な内容は、次のとおりとする。

審査項目	審査内容
入札参加資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理・移転支援業務の提案に関する審査 統括管理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査
価格評価点の算定	入札価格に対する価格評価点の算定

(2) 事業者選定委員会の設置

本市は、落札者等の選定にあたり、PFI法第11条に規定する客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成される「東大阪市新水道庁舎整備事業PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置することとする。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等の落札者決定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案書の審査を行う。

選定委員会の委員は次のとおりである。

(敬称略)

氏名	所属・役職
辻 壽一	東大阪大学短期大学部 特任教授 大阪公立大学大学院生活科学研究科 客員教授 大阪樟蔭女子大学 名誉教授
生田 英輔	大阪公立大学都市科学・防災研究センター 教授
小林 知広	大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 教授
栗本 知子	弁護士法人関西法律特許事務所 パートナー弁護士
賀川 広宣	東大阪市上下水道局水道総務部長
木邨 一保	東大阪市上下水道局水道施設部長
安井 健王	東大阪市建築部長

(3) 審査の手順及び方法

審査は、入札参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。なお、提案審査の際に、各入札参加者に対してヒアリングを行うことがある。

① 入札参加資格審査

入札参加者の各構成企業及び協力企業が、入札説明書等に示す共通の参加資格要件及び各担当業務の個別の参加資格要件を満たしているかどうか審査する。満たしていないと判断した場合は無効とする。

② 提案審査

提案審査は、入札参加資格審査を通過した者から提出された入札提出書類（提案書）について、後日公表する落札者決定基準に従い、本市が入札価格の確認及び基礎審査を行う。その後、基礎審査を通過した入札参加者からの提案内容について、提案審査として下記の価格審査及び性能審査を行い、その加算によって最終的な落札者を決定する。

i) 価格審査

本事業に関する入札価格を評価する。なお、評価方法は入札説明書等において示す。

ii) 性能審査

入札参加者が提出した入札提出書類（提案書）に基づき、事業方針、事業実施体制、各業務に係る事業計画等の項目についての提案内容を評価する。

(4) 落札者の決定及び公表

入札参加者から提出された入札提出書類（提案書）を選定委員会が審査し、その結果を踏まえて、本市が最も優れていると認めた入札参加者を落札者として決定する。

また、決定後、速やかに当該入札参加者に対して決定された旨を通知するとともに、本市ウェブサイトに掲載し、公表する。

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 責任分担に関する基本的な考え方

本市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者のリスク分担の考え方は、資料2に示す「リスク分担表」のとおりであるが、事業者からの意見を踏まえた上で、入札説明書等において改めて示す。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本市と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法の詳細については入札公告時に示す。

なお、本市及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

4 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、本市はモニタリングを行い、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認する。

(2) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時及び維持管理時の各段階において実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの費用の負担

本市の実施するモニタリングに関して、事業者が行う作業等に必要な費用は、事業者の負担とする。その他、本市が行う作業等に必要となる費用は、本市の負担とする。

(5) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映することとし、要求水準書に示されたサービス水準を一定程度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件

事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

(1) 所在地

東大阪市荒本一丁目 36-1、36-41

(2) 敷地面積

3,938.35 m²

(3) 用途地域

第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

(4) その他地域地区

- ・防火地域等：準防火地域
- ・高度地区：なし
- ・地区計画等：なし

(5) 斜線制限

① 道路高さ制限

当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たもの（適合距離 20m）

② 隣地高さ制限

当該部分から隣地境界線までの水平距離のうち最初のものに相当する距離に 1.25 を乗じて得たものに 20mを加えたもの

(6) 日影規制

測定面：地盤面より 4.0m、5 時間（5～10m）・3 時間（10m超）

※高さ 10m以上の建物

(7) 接続道路

- ・西側 9.09m
- ・東側 11.01m
- ・北側 10.54m

(8) 給水

- ・北側、西側、東側に給水管あり

(9) 排水

- ・北側、西側、東側に下水道管あり

(10) その他インフラ

- ・北側、西側、東側に都市ガス管あり、電気・通信設備は整備されている

2 整備対象施設の概要

本事業で計画している整備対象施設の詳細については、別途公表する要求水準書（案）において提示する。

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、事業契約に定める具体的措置を講じるものとする。

また、事業契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、本市又は事業者の責任に応じて、必要な措置を講じるものとする。

2 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。

また、事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解除することができる。

なお、事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

3 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解除することができる。

なお、事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

4 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

不可抗力その他本市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

一定の期間内に上記の協議が整わないときは、本市又は事業者は、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより事業契約を解除することができるものとする。

なお、本市又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。

不可抗力の定義については、入札説明書等において示す。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。ただし、事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上の措置が適用されることとなる場合には、それによることとする。

2 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。ただし、事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、税制上の措置が適用されることとなる場合には、それによることとする。

3 財政上及び金融上の支援

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、本市は、これらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

なお、本市は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本市は、本事業の実施に係る債務負担行為の設定に関する議案を令和6年6月東大阪市市議会に提出する予定である。

2 入札に伴う費用負担

本事業の入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

3 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とし、通貨単位は円とする。

4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、本市ウェブサイトにおいて公表する。

5 本事業に関する問合せ先

本事業に関する問合せ先は、次のとおりとする。

東大阪市上下水道局水道総務部水道経営室企画課

住 所：〒578-0944

東大阪市若江西新町1丁目6番6号

電 話：06-6724-1221

F A X：06-6721-2374

E-mail：suidokikaku@city.higashiosaka.lg.jp

ウェブサイト：

<https://www.city.higashiosaka.lg.jp/category/19-3-4-13-0-0-0-0-0-0.html>

資料1 事業予定地位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

資料2 リスク分担表

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
1	入札関連書類	入札説明書等の入札関連書類の誤り又は変更	●	
2	応募費用	応募費用に関するもの		●
3	契約締結	本市の事由による契約締結の遅延又は締結不能	●	
4		事業者の事由による契約締結の遅延又は締結不能		●
5	行政（施策変更）	本市の政策転換による事業開始遅延、事業中断、事業契約解除等	●	
6	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設、変更等		●
7		上記以外のもの（消費税制度の変更を含む。）	●	
8	法制度	本事業に直接関わる法制度の新設、変更等（許認可・公的支援制度の新設、変更等を含む。）	●	
9		上記以外のもの		●
10	許認可 （制度変更は法 制度リスクに含 む）	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延又は失効		●
11		上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
12		本市が取得すべき許認可の未取得、取得遅延又は失効	●	
13		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
14	公的支援制度 （制度廃止や条 件変更等は法制 度リスクに含 む）	本市が得るべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
15		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
16	住民対応	本事業を行政サービスとして実施すること及び本市からの提示条件に関する住民運動等	●	
17		上記以外の調査・工事等の事業者の業務に関する住民運動等		●
18	環境問題	調査、設計、建設及び維持管理における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等に関する対応		●
19	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
20		本市の事由による第三者への賠償	●	
21		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
22	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断又は中止に伴う設計、建設及び維持管理に係る費用の増加その他の損害	●	▲
23	金利変動	設計・建設期間（基準金利の確定時点まで）の金利変動	●	
24		維持管理期間中の金利変動 ※一定周期で基準金利の見直しを予定		●
25	物価変動（※）	維持管理開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加	▲	●
26		維持管理期間中の急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	▲	●

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
27	資金調達	本市の資金調達に関するもの	●	
28		事業者の資金調達に関するもの		●
29	要求水準・性能	事業者の実施する設計、建設及び維持管理業務の性能未達や瑕疵及び不履行によるもの		●
30		上記以外のもの	●	
31	インフラ供給	事業者の事由によるもの		●
32		本市の事由によるもの	●	
33		供給元等の第三者の事由によるもの	●	
34	業務の一時中止	本市の事由による事業の一時中止	●	
35		事業者の事由による事業の一時中止		●
36	契約解除	本市の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	●	
37		事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		●
38		法令変更等、両者の事由によらない事業契約解除に伴う損害	●	▲
39	測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	●	
40		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
41	設計	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更等による設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延等	●	
42		事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延等		●
43	地下埋設物	あらかじめ想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
44	土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
45		土地の瑕疵(あらかじめ想定し得ない土壌汚染等)に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
46	用地の確保	建設に要する資材置き場の確保に関すること		●
47	工事費用増大	提示条件の誤りや本市の追加指示等の本市の事由による工事費の増大	●	
48		事業者の見積の誤りや下請業者又は雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●
49	工期遅延	本市の事由による工期の遅延	●	
50		事業者(下請業者を含む。)の事由による工期の遅延		●
51	計画変更	施設完成前に本市が発案した軽微な変更		●
52		施設完成前に本市が発案した追加的な費用負担を伴う変更	●	
53		施設完成後に本市が発案したレイアウト等の変更又は改修	●	

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
54	設計・ 建設 段階	本市の事由による施設の損害	●	
55		事業者の事由による施設の損害		●
56		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
57	工事監理	工事監理の不備によるもの		●
58	一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
59	引渡し手続	施設の引渡しの手続に伴う諸費用に関するもの		●
60	維持管理費用増 大	本市の指示による維持管理業務の変更等に起因する維持管理費の増大	●	
61		事業者の計画や見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理費用の増大（物価変動は除く。）		●
62	支払遅延	本市の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●	
63	維持管理 段階	計画変更	●	
64		事業者の提案・要望による維持管理業務の変更		●
65	供用開始の遅延	本市の事由による供用開始の遅延	●	
66		事業者の事由による供用開始の遅延		●
67	施設損害	本市の事由による施設の損害	●	
68		事業者の事由による施設の損害		●
69		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲
70	施設瑕疵	建設の構造に補修を要する瑕疵が見つかった場合		●
71	移管 事業の終了手続	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続の不備による損害		●

※物価変動等に一定以上の下落又は上昇があった場合には調整を行う。詳細な調整方法については、入札説明書等において示す。